

TRIBUNALE DI LUCCA

Ufficio esecuzioni immobiliari

L'Avv. Claudio Della Rocca delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice della Esecuzione con ordinanza del 15/12/22 nella esecuzione immobiliare n.72/22

A V V I S A

che il giorno **07/05/24 alle ore 15:00** si procederà alla vendita senza incanto sincrona mista dei beni in appresso descritti, alle condizioni e modalità che seguono, nonché nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano e risultano in base alla perizia del CTU nominato dal Tribunale anche in relazione alla Legge n.47/1985 e sue modifiche (anche in riferimento alla situazione degli eventuali impianti tecnologici) che si riporta di seguito in estratto. **CUSTODE: Avv. Claudio Della Rocca tel. 0583/467182 mail: avv.claudiodellarocca@gmail.com da contattare per effettuare la visita degli immobili oggetto di vendita. Si precisa che la richiesta di visita deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) attraverso il quale verrà contattato il custode**

LOTTO 1

DESCRIZIONE: fabbricato commerciale posto nel Comune di Viareggio, Via delle Darsene snc, quartiere COTONE, della superficie commerciale di **5.339,50 mq** per la quota di 1/1 di diritto di superficie (***** DATO OSCURATO *****) **per 60 anni, di cui 41 restanti**. Allo stato l'edificio è costituito da un piano interrato accessibile da due rampe carrabili, due scale e due ascensori (solo predisposti) da destinarsi a parcheggi e ripostigli; il progetto decaduto) prevedeva n. 48 posti auto e 16 ripostigli di circa 5 mq ciascuno; due corpi in elevazione collegati fra loro da due rampe di scale e comprendenti, secondo il progetto decaduto, al piano terreno complessivamente 10 fondi commerciali e al piano primo uffici. Non sono presenti divisori, ma solo le strutture in cemento armato. il piano primo è dotato di infissi esterni, sono presenti porzioni di predisposizione impiantistiche, non più adatte; la copertura, di tipo piano, è impermeabilizzata da guaina elastomero bitumosa non protetta dai raggi solari, e pertanto non più affidabile considerata la vetustà (oltre 10 anni). Nell' area a corredo del piano terreno il progetto prevedeva n: 48 posti auto. Il fabbricato è rappresentato al foglio 30 particella 1302 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via delle Darsene snc, piano: S1-T-1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Costituzione LU0050939 del 11/06/2014.

Coerenze: confinante con Via delle Darsene e viabilità privata, particella 953 del foglio 30, S.S.A. CON T.M. del 9.6.2014 protocollo 2014/50197. Le particelle 1023-1017 1041-1039- 372-1042-1016-1024 sono state soppresse e la loro funzione ha originato la 1302.

PROVENIENZA: alla parte debitrice il diritto di superficie è pervenuto per atto di compravendita notaio Monaco del 15.5.2008 repertorio 41780 trascritto a Lucca il 19 maggio 2008 al n. 4936 R.P. da poteri della *********, cui i diritti erano pervenuti per convenzione urbanistica con cessione di diritto di superficie per 60 anni, come da

atto Notaio Rizzo del 31 maggio 2005 rep.251.515, trascritto a Lucca il 21 giugno 2005 ai numeri 7010-7011-7012 e 7013 R.P. con il quale il diritto di superficie veniva concesso alla ***** ed a***** , poi trasformatosi nella *****. La ***** si è fusa per incorporazione con la ***** srl con atto notaio Giusti del 27.12.2005 rep. 6541 trascritto a Lucca il 10.1.2006 al n. 328 R.P.. A ***** diritti della piena proprietà terreni erano pervenuti per atto di esproprio per pubblica utilità del 3 dicembre 2004 rep. 4543 da vari soggetti, fra cui ***** , ***** .

ATTUALE PROPRIETARIO: *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà superficaria, in forza di atto di compravendita (dal 15/05/2008), con atto stipulato il 15/05/2008 a firma di Notaio Monaco ai nn. 41780 di repertorio, registrato il 16/05/2008 a VIAREGGIO ai nn. 2176, trascritto il 19/05/2008 a LUCCA ai nn. 4936. Il titolo è riferito solamente a venditore ***** . Il diritto di superficie era stato concesso ai dante causa da ***** a seguito di convenzione urbanistica per la durata di anni 60 stipulata in data 31/05/2005 per Notaio Francesco Rizzo rep.251515, trascritta il 21.6.2005 ai numeri 7010-7011-7012-7013 R.P.

PRECEDENTI PROPRIETARI: *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 piena proprietà, in forza di successione di ***** (dal 24/02/1989 fino al 19/02/2003), con atto stipulato il 24/02/1989, registrato il 10/08/1989 a Viareggio ai nn. 81 Vol. 478, trascritto il 17/09/1990 a LUCCA ai nn. 9276. Il titolo è riferito solamente a particella 387 del foglio 30 che ha poi originato la 1023- 1024. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 piena proprietà, in forza di successione di ***** (dal 24/02/1989 fino al 19/02/2003), con atto stipulato il 24/02/1989, registrato il 10/08/1989 a Viareggio nn. 81 Vol. 478, trascritto il 17/09/1990 a LUCCA ai nn. 9276. Il titolo è riferito solamente a particella 387 del foglio 30 che ha poi originato la 1023 - 1024. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di compravendita (dal 26/04/2002 fino al 03/12/2004), con atto stipulato il 26/04/2002 a firma di Notaio Rizzo ai nn. 241706 di repertorio, trascritto il 17/05/2002 a LUCCA ai nn. 5738. Il titolo è riferito solamente a particella 387 del foglio 30 che ha poi originato la 1023 - 1024. Acquisto da poteri di ***** per la quota di 2/3 piena proprietà, in forza di compravendita (dal 23/05/2002 fino al 03/12/2004), con atto stipulato il 23/05/2002 a firma di Notaio Rizzo ai nn. 241985 di repertorio, trascritto il 10/06/2002 a LUCCA ai nn. 6857. Il titolo è riferito solamente a particella 272 (soppressa genera 1016 -1017), particella 372, particella 479 (soppressa genera 1039). *** ***** per la quota di 1/3 piena proprietà, in forza di compravendita (dal 05/06/2002 fino al 03/12/2004), con atto stipulato il 05/06/2002 a firma di Notaio Rizzo ai nn. 242158 di repertorio, trascritto il 24/06/2002 a LUCCA ai nn. 7474. Il titolo è riferito solamente a particella 272 (soppressa ha originato 1016 E 1017), particella 372, particella 479 (soppressa ha originato 1039). ***** *** per la quota di ½ piena proprietà, in forza di atto di conferimento (dal 19/02/2003 fino al 03/12/2004), con atto stipulato il 19/02/2003 a firma di Notaio Rizzo ai nn. 244661 di repertorio, trascritto il 05/03/2003 a LUCCA ai nn. 2875. Il titolo è riferito solamente

a particella 387 foglio 30 che ha originato le particelle 1023 E 1024. ***** per la quota di 1/1 piena proprietà', in forza di espropriazione pubblica utilità (dal 03/12/2004 fino al 31/05/2005), con atto stipulato il 03/12/2004 a firma di ***** ai nn. 4543 di repertorio, trascritto il 23/12/2004 a LUCCA ai nn. 23946. ***** per la quota di 1/1 proprietà superficiaria, in forza di cessione di diritti - convenzione (dal 31/03/2005 fino al 23/09/2005), con atto stipulato il 31/03/2005 a firma di Notaio Rizzo ai nn. 251515 di repertorio, trascritto il 21/06/2005 a LUCCA ai nn. 7012-7013. Il titolo è riferito solamente a particella 1023 - 1024 - 1016 del foglio 30. Con la convenzione del 31.3.2005 e' stato concesso il diritto di superficie per la durata di anni 60. ***** per la quota di 1/1 diritto di superficie, in forza di cessione diritti (dal 31/05/2005 fino al 15/05/2008), con atto stipulato il 31/05/2005 a firma di Notaio Rizzo ai nn. 251515 di repertorio, trascritto il 21/06/2005 a LUCCA ai nn. 7011. Il titolo è riferito solamente a particelle 1017-372 -1039 - 1041 del foglio 30. ***** per la quota di 1/1 proprietà superficiaria, in forza di atto trasformazione società (dal 23/09/2005 fino al 27/12/2005), con atto stipulato il 23/09/2005 a firma di Notaio Rizzo ai nn. 252193 di repertorio, trascritto il 29/09/2005 a LUCCA ai nn. 10799. Il titolo è riferito solamente a particella 1023 - 1024 - 1016 fg 30 ***** per la quota di 1/1 proprietà superficiaria, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 27/12/2005 fino al 15/05/2008), con atto stipulato il 27/12/2005 a firma di notaio Giusti ai nn. 6541 di repertorio, trascritto il 10/01/2006 a LUCCA ai nn. 328 r.p.. Il titolo è riferito solamente a particella 1023 - 1024 - 1016 - 1042 del foglio 30.

PRATICHE EDILIZIE: Permesso di costruire N. **64/08** e successive varianti, intestata a ***** , per lavori di REALIZZAZIONE DI DUE FABBRICATI AD USO COMMERCIALE, presentata il 25/05/2006, rilasciata il 08/02/2008 con il n. 64 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Con provvedimento del 19 SETTEMBRE 2012 il termine per la fine lavori era stato prorogato al 14.4.2014. Permesso di costruire N. **201/09** e successive varianti, intestata a ***** , per lavori di VARIANTE AL PDC 64/08, presentata il 22/12/2008, rilasciata il 27/07/2009 con il n. 201 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Permesso di costruire N.**240/10** e successive varianti, intestata a ***** , per lavori di VARIANTE AL PDC 201/2009 PER MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, VARIAZIONI DI SAGOMA A FABBRICATO COMMERCIALE-DIREZIONALE, presentata il 06/11/2009, rilasciata il 17/08/2010 con il n. 240 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Permesso di costruire N. **351/11**, intestata a ***** , per lavori di VARIANTE AI PDC 201/09 E 240/10 PER OPERE INTERNE ED ESTERNE, presentata il 06/10/2011 con il n. 58636 di protocollo, rilasciata il 23/11/2011 con il n. 351 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. **I lavori non sono stati terminati e non è stata presentata la dichiarazione di ultimazione lavori.**

SITUAZIONE URBANISTICA: REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019, l'immobile ricade in zona TPS2 - DN zone consolidate a prevalente destinazione commerciale. Norme

tecniche di attuazione ed indici: art. 56.2 e art. 44 delle NTA. Non è ammessa la costituzione di nuove grandi strutture di vendita. le destinazioni ammesse sono commerciale, direzionale, artigianato di servizio.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ: Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione questo è classificato in categoria F/3 e dovrà essere accatastato dopo il termine dei lavori. Per tale motivo non vengono indicati i costi del mancato accatastamento. Si precisa che in data 22 gennaio 2010 al protocollo 10794 è stato depositato il progetto strutturale al Genio Civile di Lucca con relativi allegati, con la nomina del collaudatore. Il progetto strutturale è stato modificato senza la presentazione della variante e non è stato effettuato il collaudo, né le prove sui materiali (cubetti, ferri di armatura).

CONFORMITÀ EDILIZIA: Sono state rilevate le seguenti difformità: non essendo stato dichiarato lo stato finale al momento della scadenza del PDC, necessita di sanatoria per le opere non realizzate.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

SANZIONE: €2.000,00

diritti di segreteria comune, bolli: €400,00

**ONORARI PROFESSIONALI PER RILIEVI, PREDISPOSIZIONE PRATICA:
€5.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 GG

Sono state rilevate le seguenti difformità: a fronte dell'avvenuto completamento strutturale, non risulta essere stato presentato al Genio Civile il prescritto certificato di collaudo. Il collaudatore inizialmente incaricato è deceduto e dovrà essere nominato altro professionista abilitato, previa presentazione di progetto di variante (normativa di riferimento: legge antisismica - cemento armato)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

prove di laboratorio su cubetti e barre acciaio: €10.000,00

**PROGETTO STRUTTURALE DI VARIANTE – CERTIFICATO DI COLLAUDO:
€30.000,00.**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG.

Si precisa che i costi indicati sono ipotetici, in quanto è possibile prevedere eventuali problematiche derivanti da possibili difformità nella realizzazione e/o non corrispondenza dei materiali, in quanto verificabili solo a seguito delle prove di laboratorio ancora da eseguire.

CONFORMITÀ CATASTALE: nessuna difformità

CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA REGOLAMENTO URBANISTICO)

L'immobile risulta **conforme**.

Le destinazioni previste nei progetti non completati sono conformi alle attuali indicazioni

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

STATO DI POSSESSO DEL BENE: L'immobile risulta libero.

Il prezzo base del lotto n.1 è di €.621.472,50 con offerte in aumento che non potranno essere inferiori ad €. 20.000,00.

1) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 06/06/01 n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 2) la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 3) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; 4) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della L.n.47 del 28/02/85 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 06/06/01 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; 5) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; 6) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; 7) alla vendita forzata non si applicano le disposizioni previste dall'art.6 del D. Lgs 122/05 in materia di attestazione di prestazione energetica per gli atti di trasferimento volontari e che pertanto eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo; 8) maggiori informazioni, possono essere fornite dal custode/delegato a chiunque vi abbia interesse.

MODALITA' DI VENDITA

La vendita sarà eseguita mediante procedura di vendita sincrona mista (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche ex art. 22 D.M. 32/15). **Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12 del giorno 06/05/24.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata la marca da bollo da €.16,00, previo appuntamento, dovranno essere presentate, in busta chiusa, previo appuntamento, presso lo studio del sottoscritto Delegato in Lucca, Via Mazzini n.70 entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 06/05/2024.

L'offerta che deve essere presentata in busta chiusa con indicazione solamente del nome del Delegato, della data della vendita e del nominativo del soggetto che presenta materialmente l'offerta (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente) corredata da marca da bollo da € 16,00 può essere presentata unicamente dall'offerente o dal legale rappresentante della società offerente o dal suo procuratore legale ex art.579 ultimo comma c.p.c. e dovrà contenere: **1) i dati identificativi completi dell'offerente ivi compreso il recapito telefonico ed indirizzo mail, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, copia di valido documento d'identità ed in caso di regime di comunione dei beni anche le generalità del coniuge; se l'offerente sia un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento di identità di questi, dovranno indicarsi i dati della società rappresentata, codice fiscale e Partita IVA, nonché fornirsi prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, inoltre allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata; 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; 3) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; 4) il numero o altro dato identificativo del lotto; 5) la descrizione del bene; 6) l'indicazione del referente della procedura; 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; 8) il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore di un quarto (1/4); 9) il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni; 10) l'importo versato a titolo di cauzione che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto; 11) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.**

L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa, contenente altresì assegno circolare non trasferibile intestato alla Banca BPER s.p.a. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione; l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lucca. **Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito, se inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato ai sensi dell'art.571, 2° comma, ovvero se non corredate dalla cauzione.** L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 3° comma c.p.c..
B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate accedendo al portale delle vendite pubbliche gestite dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), oppure dal portale del gestore della vendita telematica <https://www.spazioaste.it> **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 06/05/24.** L'offerta può essere presentata unicamente dall'offerente o dal legale rappresentante della società offerente o dal suo procuratore legale ex art.579 ultimo comma c.p.c. e dovrà contenere: **1) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa**

indicazione del codice fiscale o della partita IVA, copia di valido documento d'identità ed in caso di regime di comunione dei beni anche le generalità del coniuge; se l'offerente è una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento di identità di questi, dovranno indicarsi i dati della società rappresentata, codice fiscale e Partita IVA, **nonché fornirsi prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata;** 2) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura; 3) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; 4) il numero o altro dato identificativo del lotto; 5) la descrizione del bene; 6) l'indicazione del referente della procedura; 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; 8) **il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore di un quarto (1/4);** 9) il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni; 10) l'importo versato a titolo di cauzione **che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;** 11) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; 12) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; 13) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente; 14) l'indirizzo della casella postale di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; 15) ogni altro documento o elemento utile per la partecipazione all'asta. Essa dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia utilizzando la "casella postale elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da Notaio o può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta di acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art.571, 3° comma c.p.c.. **Il versamento della cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della procedura esecutiva immobiliare RGE n.72/22 Tribunale di Lucca IBAN: IT66O0538713702000003746750 con causale "cauzione per offerta di acquisto del lotto con indicazione del numero relativo", con data di valuta non successiva all'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte.** La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. **Si evidenzia che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici**

bancari e che il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato, determina l'invalidità dell'offerta. Si rammenta che unitamente alla cauzione va versato l'importo di €16,00 per la marca da bollo virtuale, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico. Ai sensi dell'art.571, 2° comma le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito, se inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato ovvero se non corredate dalla cauzione che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto. L'offerta d'acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 3° comma c.p.c.. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca, in Viale S. Concordio n.996/B, Lucca il giorno 07/05/2024 alle ore 15:00. Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica, collegandosi al portale www.spazioaste.it. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato. In caso di pluralità di offerte valide al termine del loro esame avrà inizio la gara che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con rilanci non inferiori a quelli specificati nella descrizione dei singoli lotti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (1 minuto) senza vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. In riferimento al disposto di cui all'art.574 c.p.c. il delegato, se farà luogo alla vendita, disporrà il modo del **versamento del prezzo da eseguirsi nel termine di giorni 120 dall'aggiudicazione.** In caso di **unica offerta** di un importo pari o superiore al prezzo base dell'immobile, l'offerta stessa sarà senz'altro accolta e l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario. In caso di **unica offerta** di un importo inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore

ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. Qualora siano formulate **più offerte** si procederà alla gara tra gli offerenti presenti sull'offerta più alta formulata. La gara si svolgerà con modalità anche temporali corrispondenti a quelle stabilite dall'art.581 c.p.c. per l'incanto prevedendo tuttavia **l'intervallo di 1 minuto tra un'offerta e l'altra**; il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura indicata nel presente avviso; decorso 1 minuto dall'ultima offerta non seguita da un'altra di importo maggiore il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente. Qualora la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta la più alta quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia offerto più idonea garanzia del pagamento del prezzo. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta in data o ora anteriore. **Il versamento del prezzo e degli oneri tributari, detratta la cauzione già versata, dovrà avvenire nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** sul conto corrente intestato alla procedura presso la Banca BPER s.p.a., sede centrale IBAN: IT66O0538713702000003746750. In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 380/01, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. **L'aggiudicatario dovrà provvedere a bonificare sul conto corrente della procedura una somma pari all'importo delle imposte dovute secondo la normativa vigente ed a quella per le spese di trascrizione e voltura catastale, nonché diritti di cancelleria e bolli per la copia autentica per la trascrizione del decreto di trasferimento. L'aggiudicatario dovrà inoltre corrispondere la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, maggiorato del 10% per spese generali, oltre IVA ed oneri previdenziali come da D.M. n.227 del 15/10/15. La procedura provvederà a propria cura e spesa all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice della Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c..** La partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, l'acquirente/aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5° del D.P.R. 06/06/01 n. 380 e di cui all'art.40, comma 6° della L. n. 47/85. Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un

credito derivante da mutuo fondiario, potrà essere autorizzato il versamento diretto del saldo prezzo nella fattispecie di cui all'art.41 4° comma D. Lgs 385/93 da parte dell'assegnatario o aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal 5° comma della norma citata, previa precisazione del credito da parte dell'avente diritto; mentre la cauzione resterà depositata sul conto della procedura per eventuali spese. Copia della perizia, del presente avviso e dell'ordinanza di vendita sono consultabili su www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.ivglucca.com, www.astagiudiziaria.com, www.astegiudiziarie.it, Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeka.it, www.tribunalelucca.net, e portalevenditepubbliche.giustizia.it. **Gli interessati potranno inoltre rivolgersi al delegato Avv. Claudio Della Rocca (tel. 0583/467.182) per ulteriori informazioni e per visionare la perizia.**

Lucca, 06/02/2024

Il Delegato
Avv. Claudio Della Rocca

